# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## AR de Charlottetown

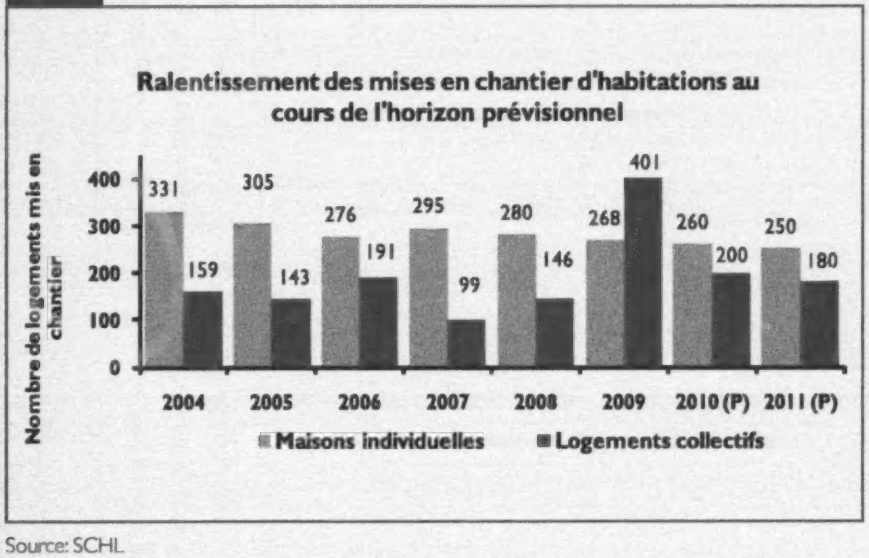
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

## La plupart des indicateurs du logement accuseront de légères baisses

Le marché de l'habitation de Charlottetown a connu une forte croissance au cours des dix dernières années. Selon les prévisions, l'activité demeurera stable cette année, mais connaîtra quelques baisses plutôt qu'une progression constante. L'an prochain, la plupart des segments du secteur de l'habitation devraient enregistrer de légers replis. De toutes les provinces, c'est à l'Île-du-Prince-Édouard que la croissance de l'économie a le moins diminué durant le ralentissement économique. Cependant, comme on l'avait prédit, la

Figure 1




Source: SCHL

### Table des matières


1 La plupart des indicateurs du logement accuseront de légères baisses

2 Les taux hypothécaires

3 Les transactions MLS® se replieront

3 La construction d'appartements diminuera après avoir atteint des niveaux exceptionnellement élevés

4 Les taux d'inoccupation augmenteront sur le marché locatif

5 Resumé des prévisions

6 La SCHL : Au coeur de l'habitation



**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

reprise y sera également très modeste en 2010 et 2011.

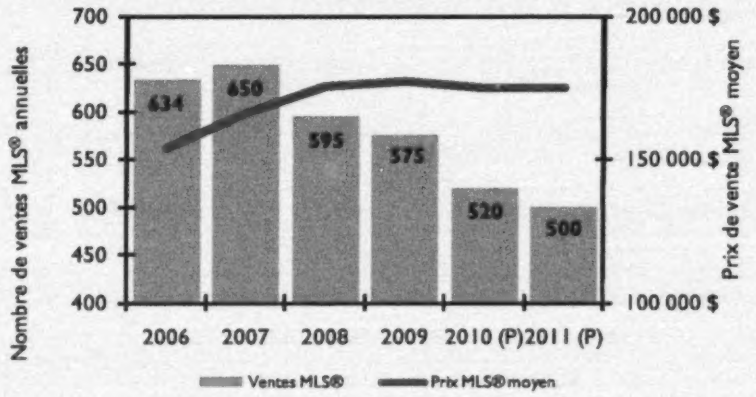
Les taux d'intérêt resteront près de leurs niveaux les plus bas et continueront donc d'exercer un effet bénéfique sur l'habitation. Le relèvement éventuel des taux a devancé une partie de la demande de logements au premier semestre de l'année, de sorte que l'activité dans les secteurs de l'économie et du logement a ralenti durant la deuxième partie de 2010 et est revenue à des niveaux plus près de ceux de 2009.

Bien que près du quart des emplois dans la province se trouvent dans les secteurs du commerce de détail et de l'administration publique (cette proportion est beaucoup plus élevée dans la région de la capitale), la croissance de l'emploi a été surtout concentrée dans le secteur de la construction. La construction résidentielle et non résidentielle (commerces et infrastructures) a fait croître l'emploi dans la région de la capitale et l'a propulsé à de nouveaux sommets. Au premier trimestre, l'emploi à Charlottetown a connu une forte hausse de presque 9 %, mais à la fin du troisième trimestre, son augmentation avait ralenti : elle était inférieure à 6 %. Environ la moitié de cette croissance provient de postes à temps partiel – moins susceptibles de stimuler la demande d'habitations que ceux à temps plein. À l'échelle provinciale, les postes à temps partiel continuent de représenter le gros des gains réalisés au chapitre de l'emploi. Selon les prévisions, l'emploi à Charlottetown atteindra le total sans précédent de 33 250 en 2010, mais baissera légèrement en 2011.

Le taux de chômage s'est hissé à environ 9 % en 2009, après avoir aussi augmenté durant les deux années précédentes. En 2010, la croissance

Figure 2

**Le prix MLS® moyen se stabilisera durant la période de prévisions**




Source: chambre immobilière de l'Î.P.É. p: Prévisions de la SCHL
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

de l'emploi dans la région de Charlottetown a dépassé celle de la population active, ce qui s'est traduit par une baisse de la proportion de chômeurs. On prévoit que le taux de chômage annuel descendra en 2010 plus près de son niveau de 2008. Sa tendance à la baisse devrait toutefois commencer à s'inverser, vu le ralentissement de la construction attendu au dernier trimestre de 2010.

L'arrivée de migrants dans la région de la capitale continue d'avoir un effet stimulant sur le secteur du logement, et on s'attend à un autre solde migratoire positif en 2010. La migration internationale dans la province, et particulièrement dans la région de Charlottetown, a été relativement vigoureuse au cours des deux dernières années. Bien qu'on s'attende à ce que cette tendance se poursuive, les chiffres de 2010 seront inférieurs à ceux de 2009.

Le ralentissement de l'emploi dans la construction attendu au fil des mois en 2011 pourrait alimenter l'émigration interprovinciale. Les occasions offertes dans d'autres régions du pays détermineront l'importance des éventuelles pertes migratoires, qui feraient contrepoids à l'intensification de la demande de logements attribuable à l'immigration internationale.

## Les taux hypothécaires

Le 8 septembre, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour : elle l'a fait passer de 0,75 à 1,00 %. C'est la troisième majoration de 25 points de base à laquelle elle procède depuis avril 2010, mois où le taux se situait à son niveau le plus bas de tous les temps, c'est-à-dire 0,25 %. Vu que le taux du financement à un jour restera sans doute stable, les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient eux aussi demeurer à leurs niveaux actuels.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de

cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie était plus limitée.

## Les transactions MLS® se replieront

À l'échelle nationale, les ventes MLS® ont atteint leur point culminant en 2007. Les marchés de l'Île-du-Prince-Edward et de Charlottetown ont suivi la même tendance, mais ils ont ensuite accusé des baisses en 2008 – un recul prononcé (-20 %) dans la province et un repli progressif dans la région de la capitale provinciale. À Charlottetown, la moyenne des ventes résidentielles MLS® sur dix ans se situe à 570, et le nombre annuel de transactions effectuées au cours des huit dernières années est resté très près de ce chiffre. Le marché de Charlottetown s'est avéré extrêmement stable. Cependant, il n'échappe pas aux changements économiques et démographiques qui se produisent, ce qui influera sur le marché de la revente.

On s'attend à ce que la demande de logements existants se contracte en 2010 et en 2011. La croissance de l'emploi demeurera plutôt stable durant cette période. Comme il a été mentionné, l'emploi dans le secteur de la construction, qui a été très vigoureux cette année, risque de se replier l'an prochain. Le nombre de transactions MLS® devrait descendre à 520 en 2010 et à 500 en 2011.

Le rythme de progression des ménages diminuera, étant donné que l'afflux net d'immigrants internationaux sera en partie annulé par l'émigration interprovinciale. Il en résultera une modération de la demande sur le marché de la revente comparativement aux deux dernières années.

Le prix de vente moyen devrait connaître son premier recul en plus de 12 ans. Sa baisse s'expliquera par un léger repli de la demande et une diminution des mises en chantier. L'offre de logements neufs a augmenté au cours des dernières années, contrairement aux années antérieures. Au lieu de se contenter de bâtir des habitations vendues sur plan, les constructeurs ont eu suffisamment confiance dans le marché pour mettre des logements en chantier sans commande préalable. Le fléchissement de la construction de logements sans commande réduira l'effet qu'ont ces habitations relativement chères sur le prix de vente moyen. Ce dernier devrait régresser d'environ 2 000 $ pour se chiffrer à 175 000 $ à la fin de 2010, et demeurer à ce niveau l'an prochain.

## La construction d'appartements diminuera après avoir atteint des niveaux exceptionnellement élevés

La construction résidentielle dans l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown régressera de 31 % cette année, en raison de la décrue de la production dans le segment des logements locatifs, où le rythme de l'activité a été exceptionnellement élevé l'an dernier. On prévoit que les mises en chantier de logements collectifs diminueront de moitié en 2010 par rapport à 2009 : de 401, leur nombre passera à 200. En 2009, le volume des mises en chantier de logements collectifs était plus du double de la moyenne sur dix ans (170), un rythme qui ne pouvait pas être soutenu. Bien qu'ils accuseront un important recul par rapport à l'an dernier, les volumes de construction en 2010 seront parmi les plus élevés des dernières années. L'an prochain, ils devraient se replier de nouveau et se chiffrer à 180 – ils resteront donc supérieurs à la moyenne des dix dernières années.

La construction de maisons individuelles se maintiendra très près de son niveau de 2009. L'activité en début d'année avait beaucoup augmenté par rapport à l'an dernier, mais l'écart s'est réduit au fil des mois. Depuis juillet, le nombre mensuel de mises en chantier de maisons individuelles diminue en regard de l'an dernier. Cette tendance devrait se poursuivre, de sorte qu'il se commencera en 2010 moins de maisons individuelles qu'en 2009, c'est-à-dire 260, contre 268. Les mises en chantier dans ce segment continueront d'accuser de légères baisses en 2011, année où elles se chiffreront à 250.

Bien que les acheteurs continueront de privilégier de plus en plus les habitations de grande taille et de style élaboré, le prix moyen des logements neufs n'augmentera pas autant que dans les dernières années. Comme il a été indiqué, tant que les stocks d'habitations neuves ne seront pas écoulés, il se construira moins de logements de prix élevé sans commande préalable. De surcroît, la stabilité de la demande fera monter le prix moyen de façon plus progressive qu'auparavant.

## Les taux d'inoccupation augmenteront sur le marché locatif

Avec l'arrivée sur le marché d'un nombre accru d'unités neuves, le taux d'inoccupation a enregistré une hausse l'an dernier. De 2,3 % en octobre 2008, il est passé à 3,4 % un an plus tard. Puisque la grande majorité des habitations locatives construites en 2009 commencent à influer sur la conjoncture du marché cette année, le taux d'inoccupation progressera encore en 2010. Ainsi, en raison de l'accélération de la construction et de l'accroissement consécutif de l'offre d'unités neuves, la proportion de logements locatifs vacants devrait monter, pour s'élever à 4,5 % cette année et à 5,0 % en 2011.

Quant au loyer moyen, il augmentera lui aussi, notamment en raison du taux de majoration de 2,0 % approuvé pour 2010 par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île, mais surtout à cause de l'arrivée sur le marché d'un nombre important d'unités neuves de prix plus élevé. Le loyer moyen des logements de deux chambres passera ainsi à 725 $ en 2010 et à 735 $ en 2011.

| Résumé des prévisions<br>RMR de Charlottetown<br>Automne 2010 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010p | Var. en % | 2011p | Var. en % |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 650 | 595 | 575 | 520 | -9.6 | 500 | -3.8 |
| Nouvelles inscriptions MLS® | 817 | 975 | 786 | 875 | 11.3 | 900 | 2.9 |
| Prix MLS® moyen ($) | 166,244 | 175,231 | 177,237 | 175,000 | -1.3 | 175,000 | 0.0 |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 295 | 280 | 268 | 260 | -3.0 | 250 | -3.8 |
| Logements collectifs | 99 | 146 | 401 | 200 | -50.1 | 180 | -10.0 |
| Tous types de logement confondus | 394 | 426 | 669 | 460 | -31.2 | 430 | -6.5 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 192,477 | 207,361 | 242,674 | 250,000 | 3.0 | 255,000 | 2.0 |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 192,477 | 207,361 | 242,674 | 249,954 | 3.0 | 257,465 | 3.0 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) | 1.3 | 1.4 | 0.9 | 3.0 | - | 3.0 | - |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 4.3 | 2.3 | 3.4 | 4.5 | 1.1 | 5.0 | 0.5 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 659 | 672 | 701 | 725 | - | 735 | - |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 6.90 | 6.70 | 4.02 | 3.47 | - | 3.20 | - |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 7.07 | 7.06 | 5.63 | 5.59 | - | 5.20 | - |
| Nombre annuel d'emplois | 32,450 | 32,925 | 32,525 | 33,250 | 2.2 | 33,583 | 1.0 |
| Croissance de l'emploi (%) | 0.9 | 1.5 | -1.2 | 2.2 | - | 1.0 | - |
| Taux de chômage (%) | 6.6 | 7.6 | 8.6 | 7.4 | - | 7.6 | - |
| Migration nette | -113 | 375 | 1,248 | 1,525 | 22.2 | 825 | -45.9 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI
**NOTA :** Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## L'abordabilité – c'est important!

**Vous êtes à la recherche d'idées dans le domaine du logement abordable? Ces témoignages démontrent l'impact positif des solutions de logement abordable sur la vie des Canadiens. Peut-être vous donneront-ils envie de participer à un projet de logement abordable dans votre collectivité!**

64265_2010_B02